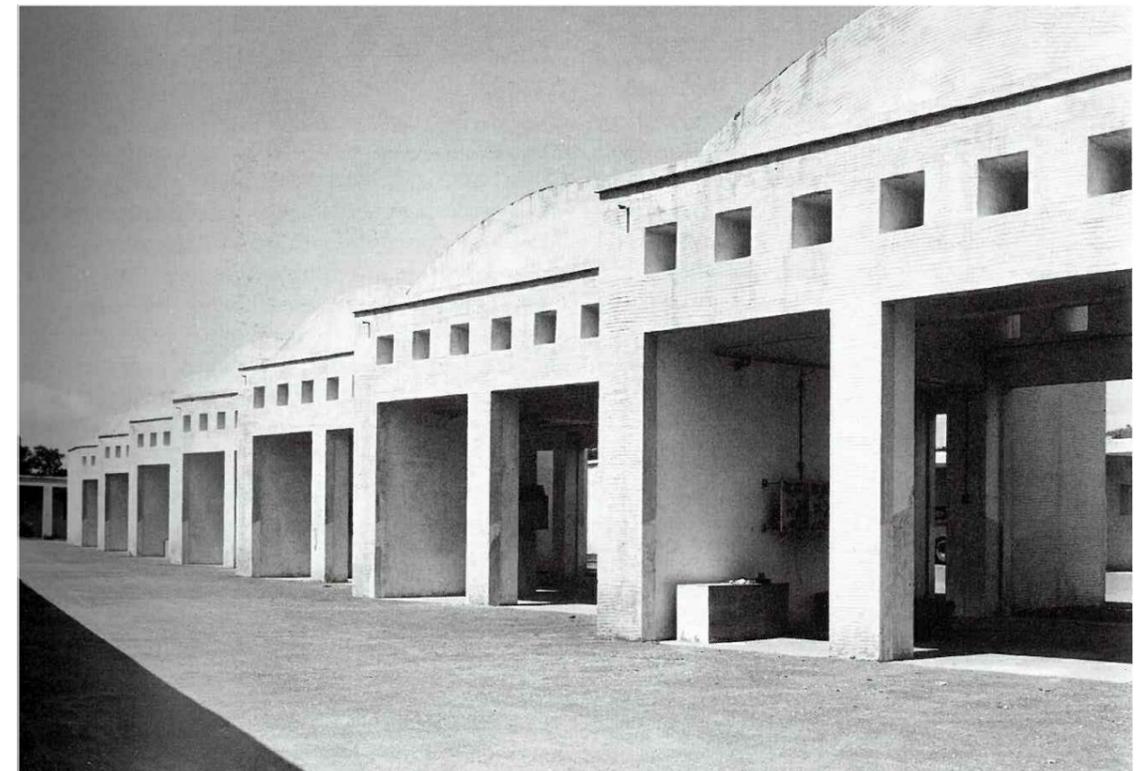




# P U A A M I C A R E L L I

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 26 della L.R. Campania n.16/2004, relativo ad un Immobile sito in viale J.F. Kennedy n. 98 - 108, Napoli; ricadente in Ambito 6 - Mostra d'Oltremare, Zona nB e nFB, ai sensi della Variante Occidentale al PRG, Art.8; 18; 22; 28.



DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA  
arch. Andrea Ceudech

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
arch. Agrippino Graniero

TITOLO **PIANO DI RECUPERO  
CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

COMMITTENTE - PROPONENTE  
**ORION IMMOBILIARE srl**  
via Rossi 79, Volla (NA)

**ORION IMMOBILIARE s.r.l.**  
Via Rossi, 79 - 80048 Volla (NA)  
P.IVA: 06930141210

PROGETTISTI  
**CORVINO + MULTARI**  
via Ponti Rossi 117/a, Napoli  
tel 081 744 1678  
info@pec.corvinoemultari.com

**ingegneria e sviluppo**  
via Nazionale delle Puglie, 283 San Vitale (NA)

DEGLI ARCHITETTI  
NAPOLI e ISERNA  
ARCHITETTO  
**VINCENZO CORVINO**  
ALBO N. 12559

CONSULENTI  
disciplina urbanistica ed edilizia  
arch. Giancarlo Graziani  
ing. Stefano Pisani

DATA Ottobre 2022	CODICE <b>PC_SDF_CAT</b>	TITOLO <b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>	SCALA
----------------------	-----------------------------	-------------------------------------------	-------

proprietà e diritti del presente disegno sono riservati. - la riproduzione è vietata

N=14500

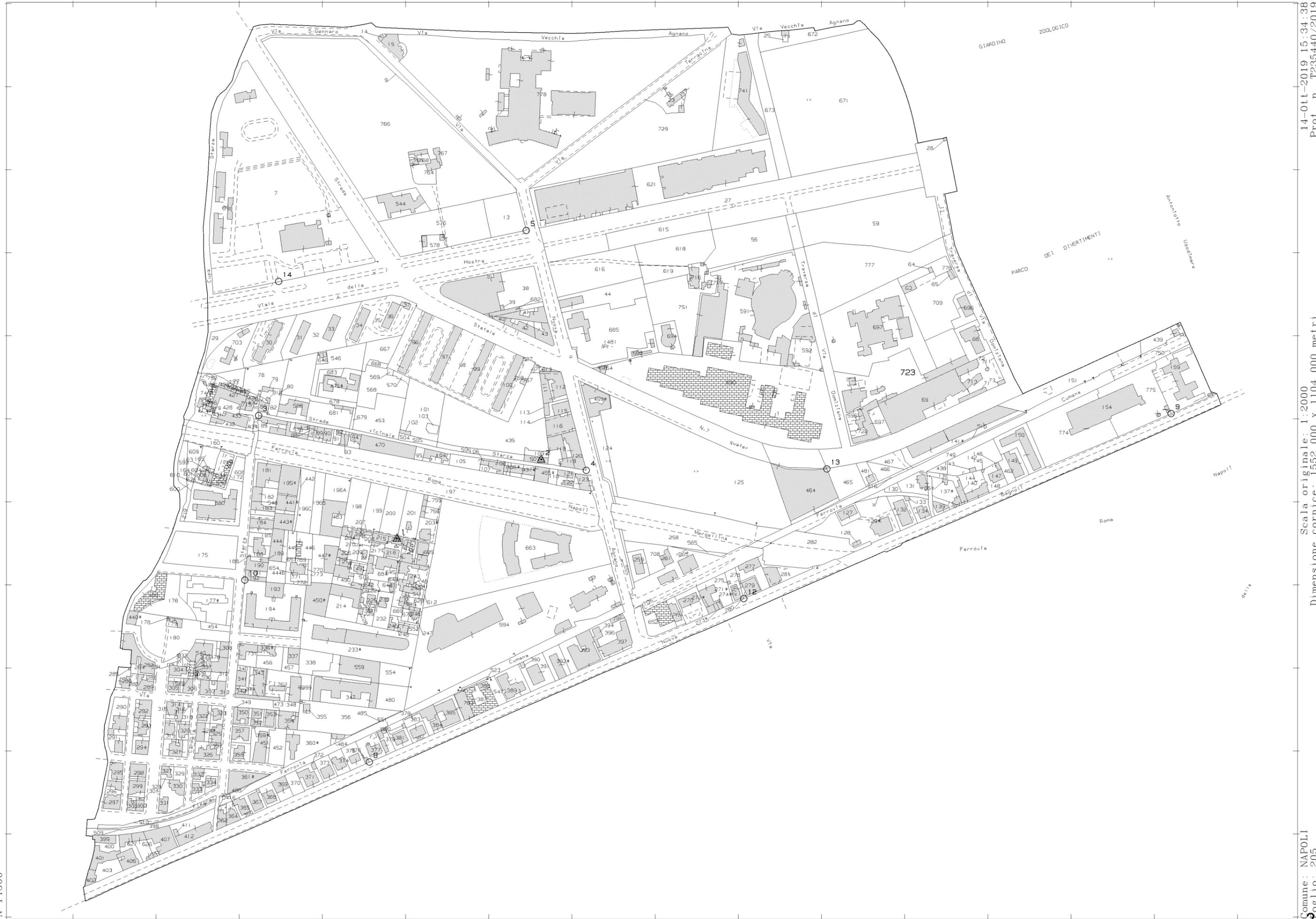
E=12600

1 Particella: 723

Comune: NAPOLI  
Coglio: 205

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

14-Ott-2019 15:34:38  
Prot. n. T235440/2019





## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: NA0064548	Comune di NAPOLI (Codice: Q1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0000E8040		
Operatore: BLMCLL	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	CHI	21	69									
2	C	CHI	21	69	1	VIA PRESIDENTE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. SC, p. T		F02	U			0,00	

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n. 1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 1
Causali: <b>DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>13/03/2020</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U   Unità Immobiliari																					
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
												Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio					
1		S	CHI	21	69																
2		C	CHI	21	69	1							F/2								
via presidente john fitzgerald kennedy SC																T					

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
trattasi di u.i.u. con solai parz.te crollati, diruta e non utilizzabile a causa di dissesti statici non risolvibili da interventi ord.ia e stra.ria manutenz. cosi come individuata dalla nota dell'ag. prot. 29440 del 2013. pertanto si allega relaz tecn ass con doc fotograf. e autocert del dich la firma viene apposta dal leg rapp. sig. miranda domenico nato a terzigno il 01.09.1945

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
<b>ORION IMMOBILIARE SRL</b>
quale soggetto obbligato, residente in <b>VOLLA (NA) - VIA ROSSI n. 00079 c.a.p. 80040</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: <b>Arch. PICARIELLO VINCENZO</b>
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656</b>
Codice Fiscale: <b>PCRVCN75C22G190Y</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

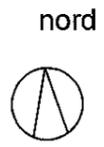
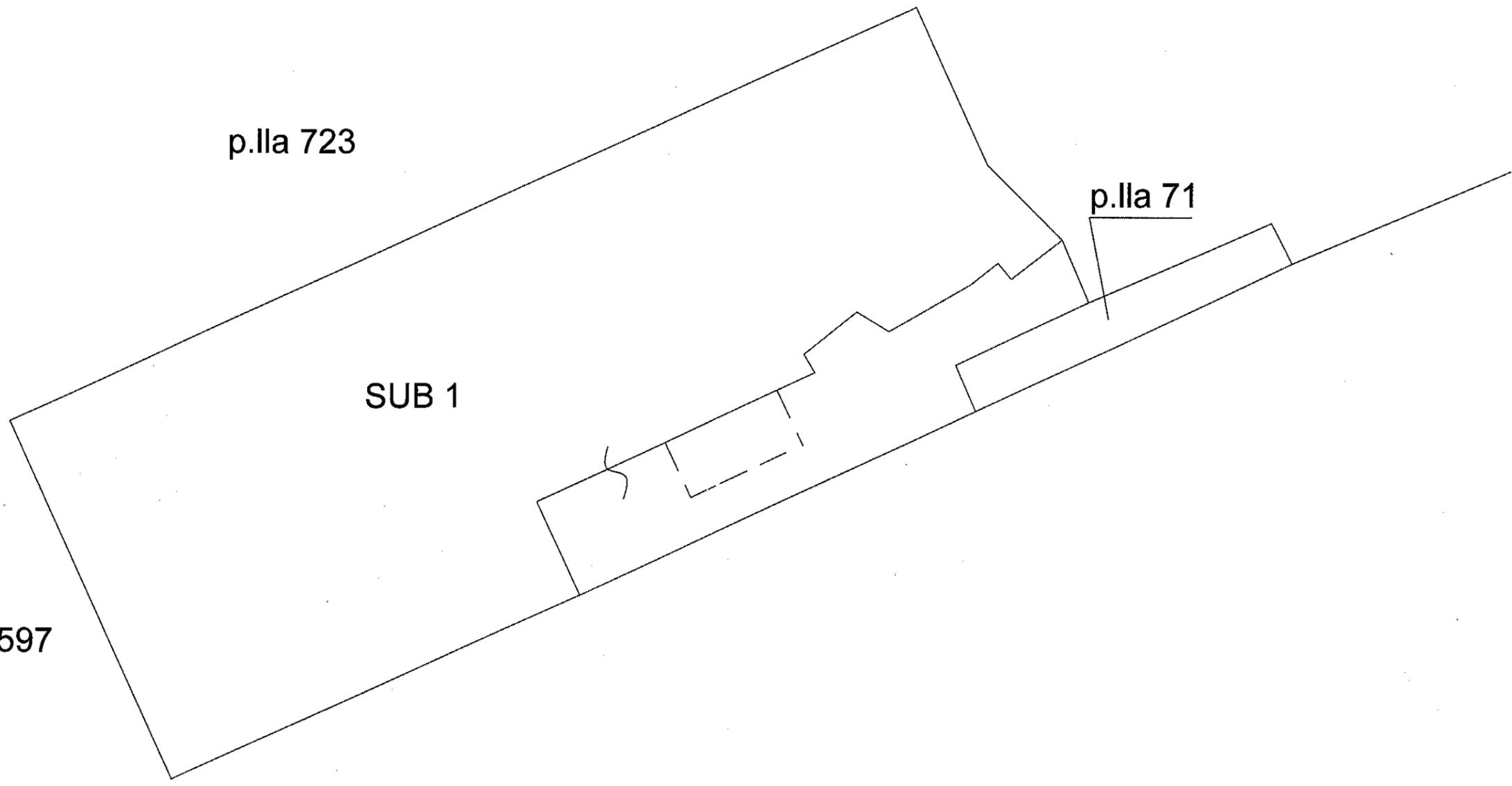
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
<b>NAPOLI</b>		<b>CHI</b>		<b>21</b>		<b>69</b>			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
	<b>1 via presidente john fitzgerald kennedy</b>		<b>SC</b>	<b>T</b>			<b>SOPPRESSO</b> <b>UNITA' COLLABENTI</b>		
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO <b>Arch. PICARIELLO VINCENZO</b>									
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656</b>									
Codice Fiscale: <b>PCRVCN75C22G190Y</b>								firma e timbro _____	



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Picariello Vincenzo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Napoli	N. 9656
Comune di Napoli	Sezione: CHI	Foglio: 21	Particella: 69	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



Piano Terra

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: NA0064546	Comune di NAPOLI (Codice: Q1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0000E70P7		
Operatore: BLMCLL	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	CHI	21	723	3								
2	C	CHI	21	723	9	VIA CORRADO BARBAGALLO n. 9, p. T		F02	U			0,00	

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n. 1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 1
Causali: <b>DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>13/03/2020</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U   Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1		S	CHI	21	723	3											
2		C	CHI	21	723	9					F/2						
via corrado barbagallo 9															T		

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
trattasi di u.i.u. con solai parz.te crollati, diruta e non utilizzabile a causa di dissesti statici non risolvibili da interventi ord.ia e stra.ria manutenz. cosi come individuata dalla nota dell'ag. prot. 29440 del 2013. pertanto si allega relaz tecn ass con doc fotograf. e autocert del dich la firma viene apposta dal leg rapp. sig. miranda domenico nato a terzigno il 01.09.1945

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
<b>ORION IMMOBILIARE SRL</b>
quale soggetto obbligato, residente in <b>VOLLA (NA) - VIA ROSSI n. 00079 c.a.p. 80040</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: <b>Arch. PICARIELLO VINCENZO</b>
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656</b>
Codice Fiscale: <b>PCRVCN75C22G190Y</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

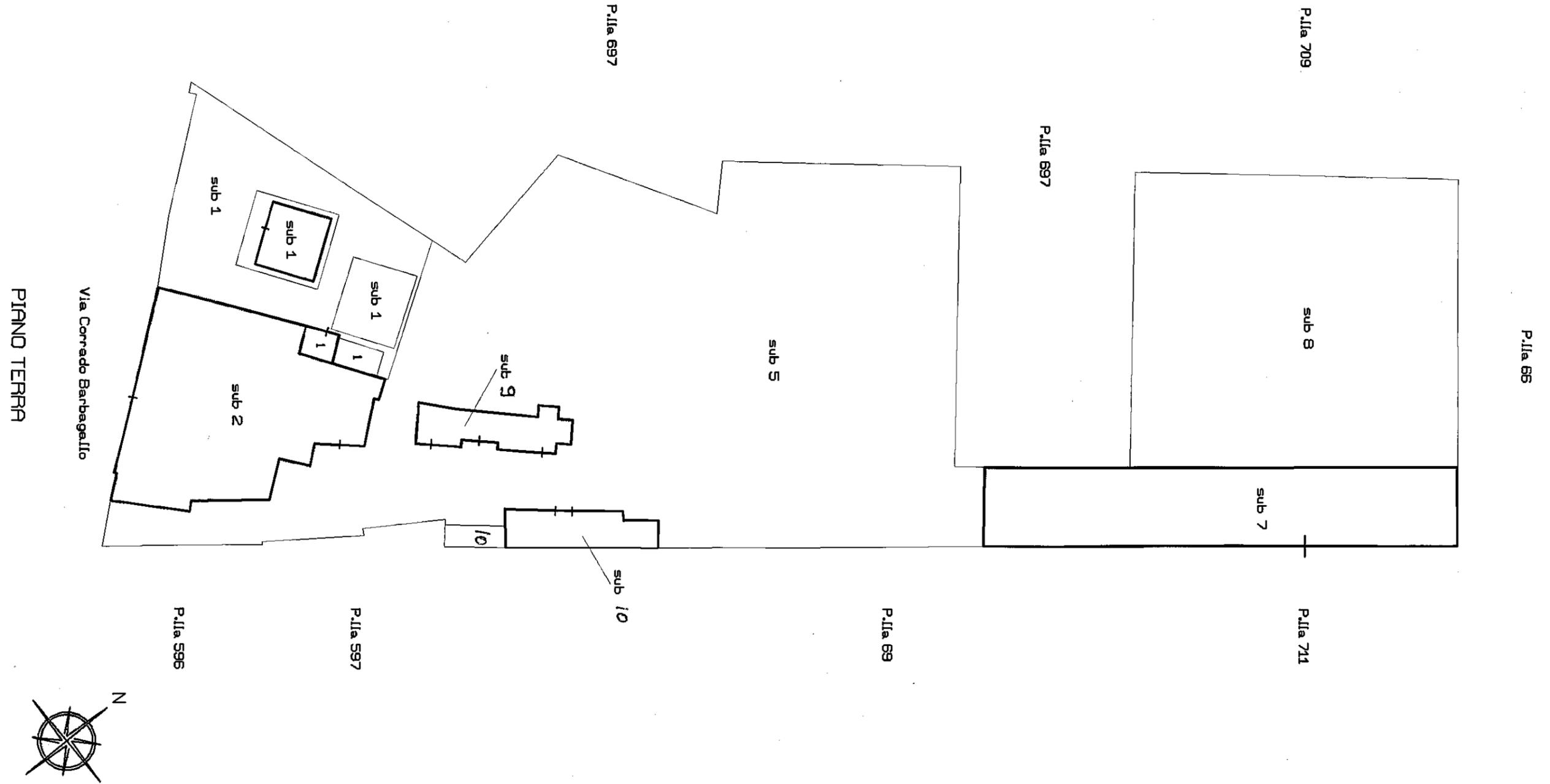
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
<b>NAPOLI</b>		<b>CHI</b>		<b>21</b>		<b>723</b>		<b>n. 328161 01/04/2011</b>	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via corrado barbagallo	9	T					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
2	via corrado barbagallo	9	T					LOCALE GARAGE	
5	via corrado barbagallo	8	T					BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE	
7	via corrado barbagallo	9	T					LOCALE DI DEPOSITO	
8	via corrado barbagallo	9	T					CAMPETTO DA CALCIO	
9	via corrado barbagallo	9	T					UNITA COLLABENTE	
10	via corrado barbagallo	9	T					UNITA COLLABENTE	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO <b>Arch. PICARIELLO VINCENZO</b>	
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656</b>	
Codice Fiscale: <b>PCRVCN75C22G190Y</b>	_____
	firma e timbro



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Picariello Vincenzo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Napoli	N. 9656
Comune di Napoli	Sezione: CHI	Foglio: 21	Particella: 723	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: NA0064547	Comune di NAPOLI (Codice: Q1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0000E70P6		
Operatore: BLMCLL	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	CHI	21	723	4								
2	C	CHI	21	723	10	VIA CORRADO BARBAGALLO n. 9, p. T		F02	U			0,00	

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n. 1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 1
Causali: <b>DICHIARAZIONE DI U.I.U. COLLABENTE</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>13/03/2020</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U   Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1		S	CHI	21	723	4											
2		C	CHI	21	723	10					F/2						
via corrado barbagallo 9															T		

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

trattasi di u.i.u. con solai parz.te crollati, diruta e non utilizzabile a causa di dissesti statici non risolvibili da interventi ord.ia e stra.ria manutenz. cosi come individuata dalla nota dell'ag. prot. 29440 del 2013. pertanto si allega relaz tecn ass con doc fotograf. e autocert del dich la firma viene apposta dal leg rapp. sig. miranda domenico nato a terzigno il 01.09.1945

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

**ORION IMMOBILIARE SRL**

quale soggetto obbligato, residente in **VOLLA (NA) - VIA ROSSI n. 00079 c.a.p. 80040**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.  
 Il Tecnico: **Arch. PICARIELLO VINCENZO**  
**ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656**  
 Codice Fiscale: **PCRVCN75C22G190Y**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

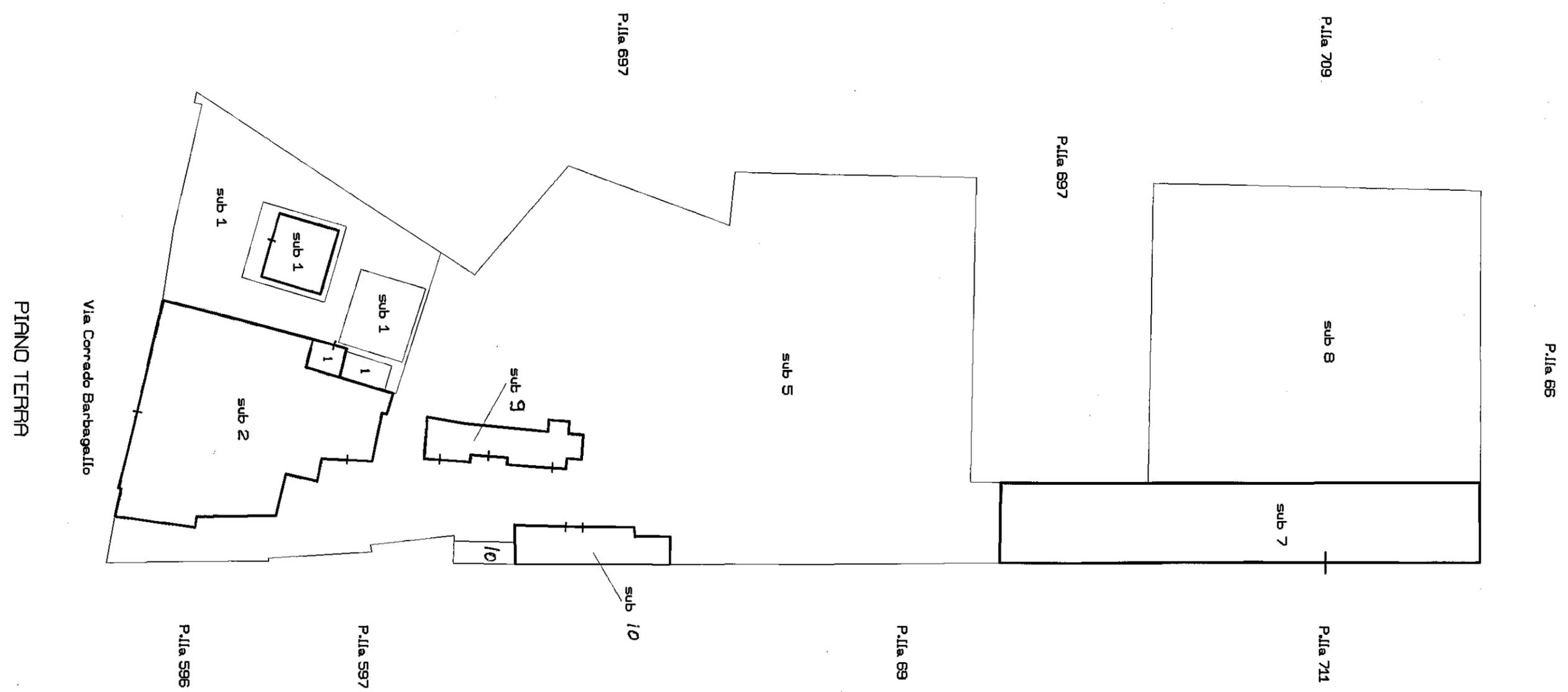
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
<b>NAPOLI</b>		<b>CHI</b>		<b>21</b>		<b>723</b>		<b>n. 328161</b>		<b>01/04/2011</b>	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1	via corrado barbagallo	9	T					<b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b>			
2	via corrado barbagallo	9	T					<b>LOCALE GARAGE</b>			
5	via corrado barbagallo	8	T					<b>BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE</b>			
7	via corrado barbagallo	9	T					<b>LOCALE DI DEPOSITO</b>			
8	via corrado barbagallo	9	T					<b>CAMPETTO DA CALCIO</b>			
9	via corrado barbagallo	9	T					<b>UNITA COLLABENTE</b>			
10	via corrado barbagallo	9	T					<b>UNITA COLLABENTE</b>			

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO <b>Arch. PICARIELLO VINCENZO</b>	
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 9656</b>	
Codice Fiscale: <b>PCRVCN75C22G190Y</b>	_____
	firma e timbro



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Picariello Vincenzo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Napoli	N. 9656
Comune di Napoli	Sezione: CHI	Foglio: 21	Particella: 723	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



## DICHIARAZIONE UNITA' COLLABENTE

Ai sensi del D.M. n.28 del 02-01-1998 e della Nota Agenzia delle Entrate n.29440/2013

### RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA ASSEVERATA

ALLEGATA AL DOCFA

#### CIRCA LO STATO DEI LUOGHI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A NAPOLI, VIALE KENNEDY E VIA BARBAGALLO

##### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Sezione CHI, Foglio 21, Particella 69, Cat D/8

Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 3-4

Il sottoscritto, Arch. VINCENZO PICARIELLO, nato ad Ottaviano (NA) il 22/03/1975, C.F. PCRVCN75C22G190Y, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n°9656, su incarico ricevuto dalla:

ORION IMMOBILIARE SRL con sede legale in Volla alla via Rossi n.79, P. IVA 06930141210, nella figura del suo legale rappresentante Miranda Domenico, nato a \_\_\_\_\_ .F.

↓

proprietaria del bene per il quale si redige questa perizia circa lo stato di consistenza e dei luoghi in cui versa

#### RELAZIONA e ASSEVERA

##### Premessa

La ragione per la quale viene redatta questa perizia è quella di descrivere la natura, la consistenza e lo stato dei luoghi, al fine di evidenziarne lo stato di unità collabente la cui concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, del seguente complesso immobiliare:

1. edificio a destinazione commerciale sito in Napoli al viale Kennedy e meglio identificato al catasto Sezione CHI, Foglio 21, Particella 69, Cat D/8;
2. edificio a destinazione residenziale sito in Napoli con accesso da via Barbagallo e posto alle spalle dell'immobile di cui al n.1, meglio identificato al catasto Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 3
3. edificio a destinazione deposito sito in Napoli con accesso da via Barbagallo e posto alle spalle dell'immobile di cui al n.1, meglio identificato al catasto Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 4.

Gli edifici di cui ai punti 2 e 3 sono interni all'area urbana posta alle spalle dell'edificio di cui al punto 1. Detta area urbana è meglio identificata al catasto Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 5.

Il tutto pervenuto all'attuale proprietario già nelle condizioni e nella consistenza in cui esso si trova (e che di seguito si descrivono) in data 12.07.2011 per atto di compravendita del Notaio Enrico Santangelo, Rep. n.27964 - Racc. n.10012, registrato a Napoli in data 25.07.2011 al n.19064/T e, successivamente, in data 09.03.2012 per atto integrativo del Notaio Giuseppe Grasso, Rep. n.30708 - Racc. n.8335, registrato a Napoli in data 13.03.2012 al n.5631.

### **Descrizione degli immobili**

Prima ancora di descrivere lo stato attuale degli immobili citati in premessa, è da evidenziare che il non utilizzo degli stessi comincia già prima che la società ORION IMMOBILIARE ne divenisse proprietaria (anno 2011); difatti già nel 2009 il Tribunale di Napoli, con Sentenza n.14058/2009, dichiarò cessata la locazione della società che fino a quell'anno utilizzava, per scopi commerciali, parte del complesso immobiliare in questione. Il mancato utilizzo e l'abbandono totale dello stabile, con la conseguenziale assenza di alcuna manutenzione su di esso, ha comportato un veloce logorio dei materiali di finitura e strutturali dando vita ad un preoccupante stato di degrado.

È inoltre da evidenziare che agli atti della ORION IMMOBILIARE SRL vi è anche una perizia giurata presso la Cancelleria del Tribunale di Nola il 10/04/2015 col n.193/B/15, a firma dell'architetto Francesco De Gaetano, nella quale il tecnico già allora rilevava sia il disuso degli immobili a partire dal 2009 per effetto della Sentenza n.14058/2009 del Tribunale di Napoli, sia lo stato di avanzato degrado, strutturale e nelle finiture, del complesso immobiliare di che trattasi.

Il tempo decorso dall'anno di acquisto ad oggi senza che sul complesso immobiliare si sia potuto intervenire con opere di manutenzione e ripristino, ha ulteriormente amplificato lo stato di degrado.

Il giorno 06/03/2020 il sottoscritto ha acquisito le informazioni e la documentazione necessaria, si è recato sul posto ed ha effettuato un rilievo fotografico del sito. A seguito di sopralluogo si è rilevato quanto segue: trattasi di complesso immobiliare composto da n.3 edifici, di vecchia costruzione, realizzati negli anni antecedenti al 1967.

Quello di maggiore consistenza (foto da 1 a 4) è a destinazione commerciale; si sviluppa su unico livello con accesso da viale Kennedy e si compone, a sua volta, di n.3 blocchi a forma regolare: il primo prospiciente la strada, con vetrine e accessi diretti dal marciapiede; il secondo blocco è arretrato rispetto alla strada e si compone da n.8 locali a forma quadrangolare, uno adiacente all'altro, con copertura a volta; il terzo blocco, posto dietro al secondo e separato da questo tramite un corridoio coperto da pannelli, confinante con l'area urbana entro cui si trovano gli altri due edifici (foto da 5 a 10).

Di questi uno è a destinazione deposito composto da n.3 locali ed una tettoia; mentre il secondo edificio è a destinazione residenziale e si compone di una cucina, di ulteriori due vani e di due wc.

### Descrizione dello stato strutturale riscontrato

Ad oggi l'intero complesso si presenta in uno stato molto avanzato di degrado, sia nella parte strutturale che in quella delle finiture. Per ogni immobile **i solai risultano parzialmente crollati e gli ambienti interni sono inaccessibili. La restante parte dei solai o delle volte gravano in uno stato di pericolo evidente, i ferri di armatura sono per lo più tutti esposti all'aria e le parti cementizie o sono staccate o sono prossime al distacco. Così come anche i pilastri e le travi versano in un avanzato degrado strutturale per cui sono ipotizzabili altri episodi di crollo.** Esternamente la muratura di ogni edificio presenta gravi lesioni che ne limitano la staticità; gli intonaci sono completamente ammalorati, rigonfi, invasi da muffe e umidità, distaccati dalla muratura e pronti al crollo. Non vi è alcun impianto di approvvigionamento, ovvero non vi sono allacciamenti alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, acqua e gas.

**Un complesso immobiliare, insomma, che per renderlo utilizzabile non sono sufficienti interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma occorrono, allo scopo, interventi edilizi più radicali, quali di restauro e risanamento o di ristrutturazione edilizia (art. 3 comma c e d DPR 380/01).**

### Conclusioni

Si è riscontrato che, a causa dell'accentuato livello di degrado, gli immobili non sono in grado di produrre reddito e quindi si configura per ognuno di esso, già a far data dall'accesso effettuato nel 2015 dall'arch. Francesco De Gaetano, la condizione di immobile che **"ai soli fini della identificazione, ....., può formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale"** (art. 3 del DM 28/98).

Più propriamente, ognuno si presenta come un fabbricato **"non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale in cui è censito o censibile. Un immobile, in sostanza, che si trova allo stato di rudere la cui concreta utilizzabilità, pertanto, non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria"** (art. 6 comma c del DM 28/98).

Sulla scorta di quanto su descritto e rilevato, il sottoscritto ATTESTA e DICHIARA che gli immobili oggetto della presente, ovvero quelli meglio descritti nei punti 1, 2 e 3 della premessa, **sono diruti e non utilizzabili a causa di dissesti statici non risolvibili da interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come individuata dalla Nota prot. 29440/2013.** Per tanto si configura per essi la condizione di UNITA' COLLABENTI alle quali può essere attribuita la categoria catastale F/2.

Napoli, 06/03/2020



In Fede

Arch. Vincenzo Picariello



VINCENZO PICARIELLO  
ARCHITETTO



FOTO 1 (part. 69)



FOTO 2 (part. 69) - MURATURE E TRAVI DISSESTATE



FOTO 3 (part. 69) - SOLAIO COLLATO



FOTO 4 (part. 69) - MURATURE E TRAVI DISSESTATE

VINCENZO PICARIELLO  
ARCHITETTO



FOTO 5 (part.723 - sub 4)



FOTO 6 (part.723 - sub 4)



FOTO 7 (part.723 - sub 3)



FOTO 8 (part.723 - sub 3)

VINCENZO PICARIELLO  
ARCHITETTO



FOTO 9 (part.723 - sub 4) - SOLAIO CROLLATO



FOTO 10 (part.723 - sub 3) - SOLAIO CROLLATO



## DICHIARAZIONE UNITA' COLLABENTE

Ai sensi del D.M. n.28 del 02-01-1998 e della Nota Agenzia delle Entrate n.29440/2013

**AUTOCERTIFICAZIONE** resa ai sensi degli artt. 47 e 76 del DPR n.445/2000  
**CIRCA L'ASSENZA DI ALLACCIAMENTI ALLE RETI DEI SERVIZI PUBBLICI  
DELL'ENERGIA ELETTRICA, ACQUA E GAS**

ALLEGATA AL DOCFA

**COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A NAPOLI, VIALE KENNEDY E VIA  
BARBAGALLO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Sezione CHI, Foglio 21, Particella 69, Cat D/8

Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 3-4



**Napoli, MARZO 2020**

VINCENZO PICARIELLO  
ARCHITETTO

I sottoscritti, **MIRANDA DOMENICO**, nato ..... 5  
N legale rappresentante della ORION IMMOBILIARE SRL con sede  
legale in Volla alla via Rossi n.79 P. IVA 06930141210, proprietaria del complesso immobiliare  
sito in Napoli, al viale Kennedy e via Barbagallo, meglio identificati come segue:  
Sezione CHI, Foglio 21, Particella 69, Cat D/8  
Sezione CHI, Foglio 21, Particella 723, Sub 3-4  
e **VINCENZO PICARIELLO** architetto, nato ad Ottaviano (NA) il 22/03/1975, C.F.  
PCRVCN75C22G190Y, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n°9656, in  
qualità di tecnico incaricato dalla società ORION IMMOBILIARE SRL:

**AUTOCERTIFICANO**

(ai sensi degli artt. 47 e 76 del DPR n.445/2000)

**Che allo stato attuale il complesso immobiliare di cui sopra si presenta in uno stato molto avanzato di degrado, sia nella parte strutturale che in quella delle finiture. I solai risultano in gran parte crollati e gli ambienti interni sono inaccessibili. Esternamente la muratura presenta gravi lesioni che ne limitano la staticità, non è protetta da intonaci né vi sono infissi. Sono diruti e non utilizzabili a causa di dissesti statici non risolvibili da interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, così come individuata dalla Nota prot. 29440/2013**

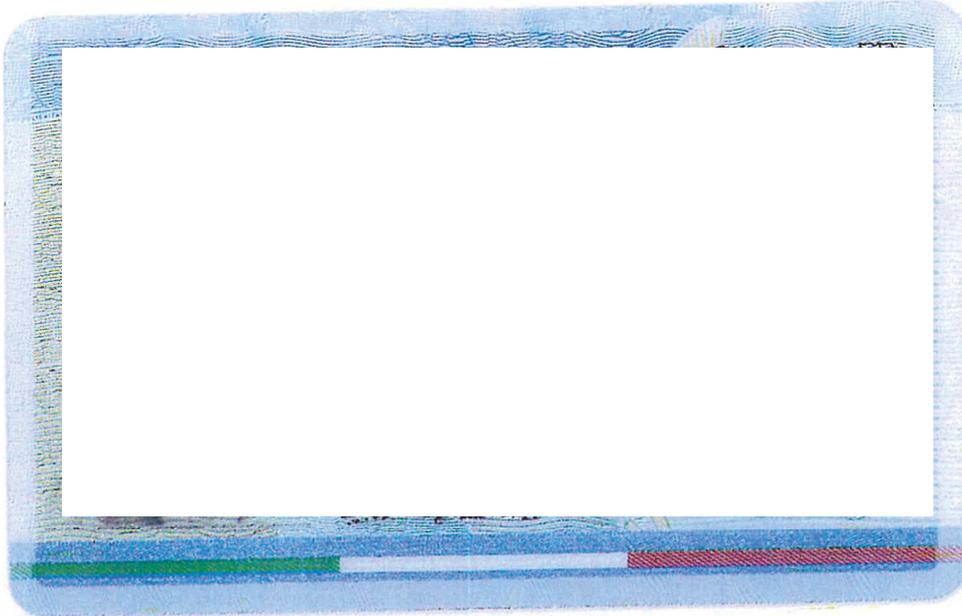
**Non vi è alcun impianto di approvvigionamento, ovvero non vi sono allacciamenti alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, acqua e gas.**

Napoli, 06/03/2020

In Fede

**ORION IMMOBILIARE SRL**  
**ORION IMMOBILIARE s.r.l.**  
Via Rossi, 79 - 80040 Volla (NA)  
P.IVA: 06930141210

**Vincenzo Picariello**  
Sez. A/a  
Architetto  
**VINCENZO  
PICARIELLO**  
N. 9656  
PROVINCIA DI NAPOLI



**ORION IMMOBILIARE s.r.l.**  
*Micrologica*  
Via Cossi, 79 - 80040 Villa (NA)  
P.IVA: 06930141210.

